

大阪市西区空家等対策 アクションプラン（第2期）

令和3年9月
西区役所

第1 アクションプランの目的と対象

1 アクションプラン策定の背景及び目的

大阪市では、近年顕在化してきている空家等にかかる問題、課題を解決するために、平成28年11月30日に大阪市空家等対策計画（平成28年度から令和2年度）（以下、「第1期計画」という。）を策定しました。

また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針を継承し、2つの方向性（特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積）に沿って、大阪市空家等対策計画（第2期）（以下、「第2期計画」という）を策定しました。

そこで当区では、この第2期計画を遂行するための具体的な行動指針として、大阪市西区空家等対策アクションプラン（第2期）（以下、「アクションプラン」という。）を策定し、これら課題の解決に取り組みます。

ただし、第2期計画に改定があった場合や、空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合、またはアクションプランの進捗状況等により、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

2 計画期間

令和3年度から7年度までの5年間とします。

3 アクションプランの対象

(1) 対象とする空家等の種類

戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても対象とします。

空家法の空家に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理、活用を促進します。

※本アクションプランの対象とする空家等（空家及びその敷地）は、第2期計画において対象としている内容と同一のものとします。

(2) 対象区域

対策計画の対象区域が市内全域であるため、当区の対象区域も区内全域とします。

第2 西区の空家の現状

1 当区の空家の状況

平成30年の当区における住宅の空家総数は9,120戸であり、空家率は約13.9%となり、全国平均の約13.6%とほぼ同水準ですが、大阪市平均約17.1%より低い比率となっています。また、平成25年と比較すると、当区の空家戸数は増加している現状にあります。

(表1) 当区の空家の状況

	平成 30 年			平成 25 年			5 年間の増減	
	総住宅数 (戸)	空家戸数 (戸)	空家率 (%)	総住宅数 (戸)	空家戸数 (戸)	空家率 (%)	空家戸数 (戸)	空家率 (ポイント)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	60,628,600	8,195,600	13.5	293,000	0.1
大阪市	1,675,900	286,100	17.1	1,634,120	280,740	17.2	5,360	▲ 0.1
西区	65,640	9,120	13.9	57,550	6,570	11.4	2,550	2.5

平成 30 年の当区における種類別空家は、「賃貸用」が 6,840 戸、「売却用」が 70 戸、「別荘などの二次的住宅」が 30 戸となっています。

これら以外の利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」は 2,180 戸で、空家総数に占める割合は 23.9%となっており、そのうち腐朽・破損のある「その他住宅」の空家は 110 戸となっており、空家総数の 1.2%となっています。

(表 2) 種類別の空家戸数、割合

	戸数 (戸)	割合 (%)
空家総数	9,120	100.0
二次的住宅	30	0.3
賃貸用の住宅	6,840	75.0
一戸建	160	1.8
木造共同住宅等	50	0.5
非木造共同住宅等	6,630	72.7
売却用の住宅	70	0.8
その他の住宅	2,180	23.9
一戸建	310	3.4
木造共同住宅等	210	2.3
非木造共同住宅等	1,660	18.2

(表 3) 腐朽・破損の空家戸数、割合

	戸数 (戸)	割合 (%)
空家総数	9,120	100.0
腐朽・破損あり	380	4.2
二次的住宅	0	0.0
賃貸用の住宅	270	3.0
売却用の住宅	0	0.0
その他の住宅	110	1.2
腐朽・破損なし	8,740	95.8
二次的住宅	30	0.3
賃貸用の住宅	6,570	72.0
売却用の住宅	70	0.8
その他の住宅	2,060	22.6

※表 1～3：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より作成

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているためや、総数に分類不詳の数値が含まれているため、数値と内訳の合計は必ずしも一致しません。

2. 通報件数

当区での特定空家に関する通報件数は次のとおりです。

平成 28 年度 2 件、平成 29 年度 0 件、平成 30 年度 5 件、平成 31 年度 0 件、
令和 2 年度 2 件

第 3 西区における空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な考え方

第 2 期計画における基本的な方針を踏まえ、当区における空家等対策の課題の解決に
取り組めます。

【第 2 期計画における基本的な方針（第 2 期計画より抜粋）】

- 方針 1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策
に取り組めます。
- 方針 2. 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等対策を重点課題として取り組
みます。
- 方針 3. 空家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

2 西区における空家等対策の目標

空家等対策の基本的な方針に基づき、空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達
成状況を測定するため、第 2 期計画で設定されている成果指標を踏まえ、当区において
は次のとおり目標を設定します。

指 標		目標値
①	特定空家等の件数	増加を抑制 (令和 7 年度：6 件以下) (参考) 市全体の目標値：900 件未満
②	特定空家等の解体や補修等による 是正件数（危険度など問題の一部解決 を含む。）	年間 1 件以上 ※平成 30 年度～令和 2 年度の西区平均是正件数 1 件
③	今後 5 年程度の空家の活用意向（※） がある所有者の割合 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	大阪市全体で 9 割以上（令和 7 年度） (平成 28 年 84.5%→令和 2 年 90.9% 大阪市調べ)

(留意点)

空家等の進捗状況を踏まえ、必要に応じて「西区役所特定空家等対策委員会」におい
て議論のうえ、計画期間内の目標値について再設定します。

第4 空家等の調査

第2期計画に示されている「4 空家等の調査」に関し、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

- (1) 空家等対策の相談窓口の継続的な設置
担当部署 : 西区役所きずなづくり課 (広聴担当)
電話番号 : 06-6532-9683
FAX番号 : 06-6538-7318
- (2) 住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家情報をデータベース化し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握
- (3) 空家の多いエリアを中心とした職員のパトロール等による空家等の情報把握
- (4) 地域団体等の協力による情報収集

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

第2期計画に示されている「5 住民等からの空家等に関する相談への対応」に関し、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

- (1) 空家等対策の相談窓口の継続的な設置 ※再掲
- (2) 特定空家等に関する通報等に対する受付、現地確認、所有者調査や助言・指導等の実施
- (3) 各専門家団体や住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口一覧の案内チラシの配架
- (4) 高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、適切な相談対応等の実施

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第2期計画に示されている「6 所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関し、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

- (1) 相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発
 - 区役所等における啓発パンフレット等の配布
区役所の相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発の実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。
- (2) まちづくりの視点による空家の適正管理の促進に係る当区における具体的な取組
 - 防犯パトロールや空家等の区内一斉点検等
管理不全となった空家等は地域の防災性や防犯性の低下を招く恐れがあるこ

とから、防犯パトロール等によって老朽化した空家等をはじめとする地域の危険箇所を把握するため、防犯パトロール等を活用した空家等の区内一斉点検を年1回実施します。

➤ 地域住民の共助による特定空家等への対策（落書きの除去など）

建物の空家状態が長期化することで、特定空家等への落書き被害等を端とした地域の防犯上の問題が発生することがあります。その対応は特定空家等の所有者が行うべきものではありませんが、所有者が高齢等により対応が困難な場合には、所有者の承諾のもと、地域とともに現行の落書き消去活動と連携しながら落書きの除去を支援します。

第7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第2次計画に示されている「第7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」に関し、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

(1) 区役所などにおける空家・空き店舗等を活用した地域活性化に係る当区の具体的な取組

➤ 区役所における空家活用に係る情報発信

空家を店舗等に用途転用した活用事例や、空家活用に関するセミナー及び各種補助制度の広報・周知などについて、ホームページや区広報紙等に掲載するなど、空家活用に関連する情報発信に取り組みます。

➤ 商店街等における空き店舗等の活用

(2) 空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成にかかる当区の具体的な取組

➤ 空家等の活用・流通促進に資する各種制度の周知及び案内

当区においては、空家等の活用・流通の促進に資する次に掲げる事項にかかる制度について、制度概要の区ホームページでのリンクや、区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等により、周知及び案内を行います。

- ・ストックの質の向上建物改修
- ・老朽住宅の建替促進
- ・老朽住宅の除却や跡地活用
- ・中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの実施 など

(3) 専門家団体や事業者との連携強化による空家活用の促進

空家等の活用は、法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空家等を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と緊密に連携し、空家所有者等の効果的な支援に取り組みます。

第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

計画に示されている「第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処」に関し、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

(1) 空家等対策にかかる相談窓口の設置

{	担当部署：西区役所きずなづくり課（広聴担当）
	電話番号：06-6532-9683
	FAX番号：06-6538-7318

(2) 空家所有者等への指導等

区役所の空家等対策の担当職員が、特定空家等の所有者等に対し、空家法を効果的に活用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促してまいります。

また、改善がみられないもので、特に必要であると認められるときには、法令等に基づき、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

(3) 空家法以外の法律等に基づく対応

空家法に基づく空家等に該当しない住家や、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家等で、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、都市計画局が建築基準法に基づき、建物の所有者等を調査し指導等を行います。

その他も含め、本市の局等が担当している案件について区役所に苦情や通報があった場合には、速やかに所管部局に伝達して対応を促します。